

ACTE DE CESSION DE FONDS DE COMMERCE

Entre les soussignées :

- **La société LE MONTECRISTO,**

Société en nom collectif au capital de 1000,00 euros, dont le siège social est situé 94 G rue Garibaldi à LYON 6^{ème} (69006), ladite société immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 890 610 728 RCS LYON,

Représentée aux présentes par Monsieur Richard YABAS, en sa qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération spéciale des associés en date du 30 mai 2023.

Et Madame Laetitia Jessica JEJO, associée, représentée aux présentes par M. Karam JEJO en vertu d'une procuration en date 30 mai 2023

**Ci-après dénommée le Cédant,
D'une part,**

Et

- **La société LE PADDOCK,**

Société en nom collectif au capital de 4080,00 euros, dont le siège social est situé 32 Cours Aristide Briand 69300 CALUIRE ET CUIRE, ladite société (en cours de modification), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 8440 453 926 RCS LYON,

Représentée aux présentes par Monsieur Mustapha HAMZA, en sa qualité de Gérant,

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération spéciale des associés en date 27 mars 2023.

**Ci-après dénommée le Cessionnaire,
D'autre part,**

Le Cédant est propriétaire d'un fonds de commerce de :

« TABAC, PAPETERIE, LOTO, PRESSE LIBRAIRIE, BIMBELOTERIE, ARTICLES DE FUMEUR »

Auquel est annexé un traité de gérance de débit de tabac,
Sous l'enseigne « LE GARIBALDI »
Sis et exploité à LYON (69006), 94 G Rue Garibaldi
Et pour lequel il est inscrit au Répertoire INSEE sous le n° SIRET 890 610 728 00010,
code NAF 4726 Z (commerce de détail de produits à base de tabac en magasin
spécialisé), et au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le n° 890 610
728, dont il a la libre disposition et qu'il souhaite céder.

Les parties ont signé, en date du 20 février 2023, une promesse synallagmatique de
cession, sous les conditions suspensives suivantes :

- Que les renseignements d'urbanisme et le certificat d'alignement et de voirie
obtenu par la Bénéficiaire ne révèlent pas l'existence de servitudes qui auraient
pour effet d'entraver même partiellement l'exploitation du fonds qui sera cédé,
- Qu'il soit justifié de l'absence de mise en place d'un droit de préemption dont
bénéficierait la Mairie de LYON à l'adresse des locaux commerciaux, ou que
cette dernière ait renoncé à l'exercice de son droit de préemption, ou qu'il soit
justifié de l'écoulement d'un délai légal de DEUX (2) mois sans réponse de la
Mairie,
- De l'obtention par le Bénéficiaire d'un emprunt bancaire d'un montant maximum
de 290.000 euros maximum et au taux de 4% maximum l'an,
- De l'obtention de l'agrément du bailleur à la présente cession, aux mêmes charges
et conditions que le bail actuel, et de la mainlevée de la solidarité de la
Promettante avec ses successeurs dans le fonds de commerce au titre de
l'exécution du bail commercial solidarité dont bénéficie le bailleur,
- Délivrance d'un état des inscriptions ne révélant pas de charges supérieures au
prix de vente ; le fonds de commerce sus-désigné ne devra pas être grevé de
privilèges devant donner lieu aux formalités de purge et pour lesquelles aucun
accord sur le prix de la part de tous les créanciers concernés n'aura été obtenu,
- De l'obtention de l'agrément du Bénéficiaire par l'Administration des douanes et
accord pour la conclusion d'un nouveau traité de gérance à son profit, aux mêmes
charges et conditions que celles actuellement en vigueur.

Ces conditions suspensives ayant été levées avant les délais stipulés dans la promesse, les
parties se sont rapprochées en vue de régulariser l'acte définitif de cession du fonds, dans
les termes et conditions ci-après définis.

**Il est précisé en tant que de besoin, que dans l'hypothèse où il était révélé des
contradictions entre le présent acte et la promesse, les Parties entendent se référer
par préférence aux présentes,**

Il est arrêté et convenu ce qui suit :

JK

YR

HM

Article 1 - Objet de la cession

Le Cédant vend, sous les conditions de droit et de fait en pareille matière, au Cessionnaire qui accepte, le fonds de commerce dont la désignation suit :

Un fonds de commerce de « *tabac, papeterie, loto, presse librairie, bimbeloterie, article de fumeur* » auquel est annexé un traité de gérance de débit de tabac, pour lequel il est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 890 610 728 RCS LYON et à l'INSEE sous le numéro SIRET 890 610 728 00010, code NAF 4726Z (commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé), l'extrait d'immatriculation au Registre du Commerce et l'avis INSEE étant ci-annexés (**annexe 1**), ledit fonds de commerce comprenant :

1.1. Les éléments incorporels suivants :

- L'enseigne « *LE GARIBALDI* », la clientèle et l'achalandage y attachés ;
- Le droit au bail des locaux sis 94 G rue Garibaldi à LYON 6^{ème} (69006), et dont il sera question ci-après,
- Le droit à la ligne téléphonique permettant un accès WIFI, sous réserve de l'accord de l'opérateur,
- Le bénéfice des contrats d'abonnement aux services eaux, électricité, Internet, et le bénéfice des contrats commerciaux ci-après visés sous réserve de l'acceptation des contractants, :
 - ✓ Contrat de leasing de la caisse enregistreuse,
 - ✓ Contrat d'entretien du matériel de vidéosurveillance

Tel que le tout figure dans un inventaire ci-après annexé, certifié sincère et véritable par les parties ici présentes (**annexe 2**), étant entendu que tout autres contrats commerciaux non visés ci-dessus n'est pas transmis et sera résilié par le Cédant.

- Le droit au bénéfice des autorisations administratives nécessaires à l'exploitation du fonds de commerce ;

Étant expressément convenu que **sont exclus** de la présente vente les éléments suivants, compte tenu de leur nature « *intuitu personae* » :

- ✓ **L'activité de détaillant de produits de la FRANCAISE DES JEUX, en ce compris le tirage AMIGO, laquelle activité est incessible et résulte seulement de la conclusion d'un contrat passé entre la société LA FRANCAISE DES JEUX et l'exploitant du Fonds, le Cédant annexant à titre de justificatif le contrat de location de la française des jeux portant le n° C _ AGRE _ V08 (annexe 3),**
- ✓ **L'activité de vente de timbres postaux dans le cadre d'une convention conclue avec LA POSTE,**

- ✓ L'activité de détaillant de produits PMU, le Cédant annexant à titre de justificatif le contrat Point PMU portant le numéro 28777 / 1047617 (annexe 5)
- ✓ La gérance d'un débit de tabac qui constitue une activité relevant du monopole de l'État en vertu de l'article 565 du Code Général des Impôts, laquelle et ne peut être transmise que sous réserve de l'agrément de la Direction Générale des Douanes et Droits Indirects, étant précisé que le Cédant exploite cette activité en vertu d'un traité de gérance de débit de tabacs numéro 690-714 B ci-annexé (annexe 4),

Il est attiré l'attention par le rédacteur des présentes sur le fait que l'article 8 du traité de gérance ci-dessus prévoit que si le débitant est admis par l'administration des douanes, et droits indirects à présenter un successeur, cette autorisation n'a d'effet que si celui-ci a géré le débit de tabac pendant une période minimale de trois ans à compter de sa prise de fonction et n'a pas manqué à ses obligations pendant cette période.

Le Cédant ne satisfaisant pas à cette condition de trois années, il a été préalablement à la réitération des présentes demandé confirmation par la **DIRECTION GENERALE ET DROITS INDIRECTS** du fait qu'un traité de gérance sera signé avec le Bénéficiaire ou sa substituée.

Suivant un courrier en date du 13 mars 2023, la Direction générale et Droits Indirects a informé le Cédant y accéder, à titre dérogatoire, dans la mesure où les dispositions prévues par l'article 20.I du décret n°2020-720 du 28 juin 2010 ne le permettent pas (annexe 6).

Le Cessionnaire sera tenu de conclure un nouveau traité de gérance aux conditions que cette administration jugera convenables.

Le vendeur s'oblige à résilier son propre contrat de gérance, à présenter le Cessionnaire ou sa substituée comme son successeur et à lui donner la jouissance des biens et des lieux comme il va être dit ci-après, dès la date d'entrée en jouissance prévue ci-après.

- ✓ La vente de timbres fiscaux, que le Cédant exploite en vertu d'un agrément de la Direction Générale des Finances Publiques,
- ✓ La vente de billets de transport et d'abonnements « *TCL* »,
- ✓ Le contrat pour la diffusion du Progrès.

1.2. Les éléments corporels suivants :

- Tous les biens corporels, servant à l'exploitation du fonds de commerce selon l'inventaire ci-annexé (annexe 2), expressément vendu avec le fonds,

JK

YR

HM

De manière générale, les éléments du fonds de commerce cédé sont détaillés de manière exhaustive dans la présente convention ainsi que dans les annexes aux présentes, de sorte que tout élément non expressément mentionné dans les présentes est exclu du champ d'application de la cession du fonds de commerce.

De même, le CESSIONNAIRE ne reprendra aucune dette, différé de paiement, charge quelconque, etc., de quelque nature que se soit, en relation avec le fonds de commerce ayant une origine antérieure à la date d'entrée en jouissance.

Article 2 - Déclarations des parties

2.1. Déclarations du Cédant

Le Cédant déclare ce qui suit :

2.1.1. Sur l'origine de propriété :

Le Cédant déclare être propriétaire du fonds, objet des présentes pour l'avoir acquis de la société SNC LUSTE, société en nom collectif au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est situé 94 G rue Garibaldi à LYON 6^{ème} (69006), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro 837 947 597, suivant acte sous seings privés en date du 8 janvier 2021 à LYON.

Ladite cession est intervenue moyennant le prix principal de 250 000 euros, payé comptant au jour de la signature des actes sous seings privés s'appliquant, aux éléments incorporels pour 203 000 euros, et au matériel et mobilier pour 47 000 euros.

Le Cédant annexe aux présentes l'attestation établie par le Cabinet d'Avocats Raoudha MAAMACHE en sa qualité de rédacteur de l'acte de vente (**annexe 8**).

Les formalités de publicité légale ont été régulièrement accomplies lors de cette acquisition.

Un extrait du Registre du Commerce de la société LE MONTECRISTO est annexé aux présentes.

2.1.2. Sur la situation locative

Les locaux sis au 94 G rue Garibaldi à LYON 6^{ème} (69006), dans lesquels est actuellement exploité le fonds objet des présentes, appartiennent à GRAND LYON HABITAT, Office Public de l'Habitat sis à LYON 3^{ème} (69003) – 2, Place de Francfort, au terme d'un bail commercial établi sous seings privés le 12 août 2020 et ci-après annexé (**annexe 9**), et dont les caractéristiques principales sont ci-après rappelées ;

Désignation des locaux :

Le local commercial ainsi loué se situe dans un ensemble immobilier situé à LYON 6^{ème} (69006) – 94 G rue Garibaldi à LYON, se décomposant ainsi qu'il suit :

- Un local d'une superficie de 61,40 m2 environ avec façade vitrée sur rue. A ce local est annexée une cave.

Durée :

Ledit bail est d'une durée de NEUF (9) années, du 1^{er} février 2020 et jusqu'au 31 janvier 2029.

Suivant un avenant au bail en date du 1^{er} février 2020, la SNC LE MONTECRISTO s'est substituée à compter du 9 mars 2020, date conventionnellement fixée pour l'entrée en jouissance du droit au bail, à la SNC LUSTE dans tous les droits et obligations résultant du bail précité.

Destination :

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage d'activités de Papeterie bimbeloterie articles de fumeurs dépôt de presse et tabac loto et activités connexes PMU (activité ERP) à l'exclusion de toute autre sous peine de résiliation immédiate du présent bail.

Toute modification de destination est interdite sans accord préalable et écrit de GRANDLYON HABITAT.

Loyer - charges :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de 9 000,00 euros hors taxes et hors charges.

Le loyer est payable dans les locaux du GRANDLYON HABITAT, par mois et à terme échu.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Les Parties conviennent que le Preneur procédera au paiement des loyers, charges et accessoires, par prélèvements bancaires.

Le loyer est fixé pour la première année seulement et fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1^{er} février de chaque année.

Les Parties ont fixé comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail soit celui du 3^{ème} trimestre 2019 (valeur égale à 115.60), l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le Preneur règle au Bailleur mensuellement, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de 113,09 euros pour l'exercice en cours, à titre de provision sur les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent. Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Dépôt de garantie :

Lors de l'établissement du bail, pour garantir la bonne exécution de ses obligations locatives la société LUSTE a versé la somme de 1 450,00 euros, un complément de dépôt de garantie de 50,00 euros est demandé au Preneur afin que le dépôt de garantie soit égal à deux termes de loyer hors charges et hors taxes soit 1 500,00 euros.

Lors de la signature de l'avenant au bail, la SNC LE MONTECRISTO a versé au Bailleur, une somme de **1500.00 €** pour garantir à son tour l'exécution de ses obligations locatives.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

En aucun cas, le Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

SK

YR

HR

Cautionnement solidaire et indivisible :

Monsieur JEJO Karam (caution) déclare :

- Se porter caution solidaire au bénéfice du Bailleur, en renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division, de l'exécution des obligations du contrat de location consenti au profit de la SNC LE MONTECRISTO, pour une durée de 9 ans à compter de la prise d'effet du bail, soit jusqu'au 31/01/2029 et dans la limite de la somme globale de 13.000 € incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires,
- Reconnaissant expressément qu'en cas de transmission de l'immeuble donné à bail, par quelque moyen, le présent engagement de caution sera transmis de plein droit au bénéfice du ou des nouveaux propriétaires (article 1692 du Code civil).

Cession – Sous location :

Les dispositions du bail relatives à la cession sont littéralement ci-après reproduites :

« Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou l'intégralité de son fonds de commerce sans autorisation expresse, préalable et par écrit du Bailleur.

GRANDLYON HABITAT, Établissement à caractère industriel et commercial, soumis à une réglementation particulière, entend en effet se réserver et le preneur en est bien d'accord, un droit de contrôle sur la solvabilité et l'honorabilité de tout locataire. Il entend également se réserver un droit de contrôle sur la provenance des fonds utilisés dans le cadre de cet achat. Il vérifiera que le Preneur lui remettra tous les documents nécessaires à la pratique de l'activité, et notamment les diplômes, formations, autorisations administratives rendus obligatoires pour l'exercice de toute profession ainsi réglementée.

L'acheteur ainsi retenu et validé par le Propriétaire devra procéder au règlement de la dette locative du Preneur, y compris en cas de procédure de liquidation.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce, pendant toute la durée du bail et ses renouvellements à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins vingt (20) jours à l'avance.

JK

YR

KM

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les huit (8) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En considération du cautionnement consenti ci-dessous, en cas de cession du bail dans les conditions indiquées ci-dessus, le Bailleur pourra si bon lui semble, consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du bail. »

Amiante :

Conformément aux dispositions des articles R.1334-17 et R.1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux et du local en lui-même et qu'un « *DTA - Dossier Technique Amiante* » a été constitué.

État des risques et pollutions :

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 du Code de l'environnement, il est annexé au bail commercial un état des risques naturels, miniers, technologiques ou sismiques de moins de six mois, et dont la validité demeurera pour toute la durée du présent bail commercial. Il a été précisé au bail qu'un état des Risques et Pollutions sera transmis ultérieurement.

Diagnostic de Performance énergétique :

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail à titre purement informatif, le diagnostic de performances énergétiques des locaux.

Travaux – entretiens :

Au terme du bail commercial, La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Il est précisé que de son côté, le Bailleur conservera à sa charge, pour les travaux rendus nécessaires en cours du Bail :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- Les dépenses de remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par des dégradations de son fait.

Dispositions et déclarations générales relatives au Bail

Le Bail a été établi sous diverses charges et conditions que les Parties soussignées se dispensent de relater ici, en ayant parfaite connaissance.

Le Cessionnaire reconnaît avoir eu copie de tous les documents relatifs au bail et de tous les documents annexes.

De manière générale, le Cédant déclare :

- Qu'aucun droit d'occupation autre que celui au profit du Bénéficiaire dans le cadre de la location gérance susvisée, même au-devant des lieux loués, ni aucune sous-location n'ont été consentis,
- Qu'il n'a pas été recouru aux dispositions légales comportant la faculté d'adjoindre une activité connexe ou d'obtenir une déspecialisation,

JK

YR

HM

- Qu'aucune infraction aux clauses et conditions du Bail n'a été commise à sa connaissance et à ce jour, susceptible de permettre au Bailleur d'en refuser le renouvellement, sans payer l'indemnité d'éviction,
- Qu'il n'existe à sa connaissance et à ce jour aucun litige avec le bailleur qui soit de nature à entraîner la résiliation du Bail ni aucune procédure en cours de résiliation du Bail,
- Qu'il n'existe à sa connaissance et à ce jour aucune procédure en cours de révision du prix du loyer,
- Qu'elle a rempli ses obligations d'entretien et de menues réparations à l'intérieur des locaux, conformément à ses obligations décrites au Bail,
- Qu'aucune sommation d'exécuter l'une quelconque des obligations du Cédant, ni aucun congé ou dénonciation du droit à la location n'ont été délivrés par le Bailleur à ce jour,
- Qu'à sa connaissance, la capacité juridique des personnes ayant consenti le Bail ouvre droit au renouvellement ou au paiement de l'indemnité d'éviction,
- Qu'il n'est pas porté à sa connaissance que les locaux aient fait l'objet d'une mesure ou d'un projet de réquisition, d'interdiction d'occuper ou d'expropriation,
- Que le fonds n'a pas fait l'objet d'une exploitation effective et continue depuis à peu près trois ans.

Le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance du bail, avoir visité à plusieurs reprises l'immeuble dont dépendent les locaux où est exploité le fonds de commerce cédé et en connaître parfaitement les caractéristiques. Le Cessionnaire déclare en conséquence prendre les locaux dont il s'agit dans l'état matériel et juridique où ils se trouvent sans pouvoir ultérieurement exercer quelque recours que ce soit à ce titre à l'encontre du Cédant. Il dispense le Rédacteur de l'acte de lui rapporter plus amplement la description des locaux loués.

Suivant un courrier recommandé avec accusé de réception adressé à GRAND LYON HABITAT, bailleur, le 23 février 2023, le cédant a sollicité l'autorisation de cession de son fonds de commerce (**Annexe 10**).

Suivant un courriel en date du 1^{er} mars 2023, GRAND LYON HABITAT a déclaré :

« Dans le cadre d'une cession, vous trouverez la liste des pièces à nous transmettre pour constituer le dossier du cessionnaire et de son garant. Il est également possible de mettre en place une garantie bancaire. Compte tenu de l'activité, à la liste des pièces, il faudra également nous transmettre l'agrément des douanes. Dès lors que le dossier sera complet et validé par nos services, nous délivrerons un agrément qui sera annexé à l'acte de vente ».

JK

YR

HN

Les documents nécessaires à l'agrément par GRANDLYON HABITAT lui ont été transmis par courriels des 15/05, 25/05, 26/05 et 31/05/23.

Suivant un mail complémentaire en date du 6 juin 2023, confirmé par LRAR reçue le 8 juin 2023, le bailleur a donné son agrément à la vente du Fonds de Commerce, étant précisé que cet accord est donné sous réserve que les conditions suivantes soient appliquées :

- *Le locataire, la SNC LE MONTECRISTO, devra être à jour des loyers et provisions de charges, le jour de la signature de l'acte de vente. Dans le cas contraire, les sommes dues seront intégralement réglées par le prix de la cession consigné dans l'acte de vente ;*
- *Un avenant au bail commercial, en date du 1^{er} février 2020, sera établi ;*
- *L'activité restera identique, à savoir : Papeterie – Bimbeloterie – Articles de fumeurs – Dépôt de Presse – Tabac – Loto – activités connexes PMU ;*
- *Le loyer annuel pour la période du 1^{er} février 2023 au 31 Janvier 2024 est fixé à **9.483,48 € HT HC** ;*
- *Messieurs HAMZA ou la société qu'ils entendent se substituer devra verser au titre du Dépôt de Garantie un montant de **1.581 €** afin de garantir leurs obligations locatives ;*
- *Concernant le dépôt de garantie initial, celui-ci étant rattaché au Bail Commercial, il sera restitué par le Bailleur au cédant, déduction faites de toutes sommes que ce dernier pourrait rester devoir au Bailleur au jour de la vente ;*
- *Messieurs HAMZA verseront également des Honoraires de rédaction des actes pour un montant de 1.896,70 € HT, soit **2.276,04 € TTC** ;*
- *Le cas échéant, Messieurs HAMZA devront transmettre au bailleur dans un délai de 1 mois à partir du jour de la signature de l'acte de cession du Fonds de commerce, l'extrait K bis de la société qu'ils entendent se substituer ;*
- *Monsieur FATY Jean-Marc, né le 21 février 1964 à Lyon 4^{ème} et demeurant 93 rue Marius Berlier à Lyon 8^{ème} se portera cation du paiement des loyers et accessoires pendant toute la durée du bail et ses renouvellement successifs et concourra à la signature de l'avenant au Bail commercial ;*
- *Messieurs HAMZA remettront au Bailleur une attestation sur l'honneur dans un délai de 4 mois à la suite de la signature de l'avenant au Bail Commercial, justifiant que le local est aux normes d'accessibilité handicapées conformément à la réglementation en vigueur et de l'activité prévue au contrat de location ;*
- *Messieurs HAMZA devront réaliser, et à leurs frais exclusifs, les travaux nécessaires à la mise aux normes électrique du local au regard de la réglementation actuellement en vigueur et de l'activité prévue au contrat de location ; à ce titre un diagnostic leur sera remis dans un délai de 6 mois maximum à compter de la signature du bail commercial ;*
- *Messieurs HAMZA devront faire et à leurs frais exclusifs, les travaux nécessaires de mise aux normes sécurité incendie du local au regard de la réglementation actuellement en vigueur et de l'activité prévue au contrat de location, à ce titre un diagnostic leur sera remis dans un délai de 6 mois maximum à compter de la signature du bail commercial ;*

- Messieurs HAMZA devront impérativement être assurés le jour de la signature de l'acte de vente, et nous fournir une attestation pour l'ensemble des lieux loués contre tous les risques locatifs ainsi qu'une attestation d'assurance civile professionnelle, en lien avec les activités prévues au contrat ;
- Le cas échéant les Preneurs sont tenus de déclarer leur ouverture auprès des services de la commune et de transmettre une copie de l'autorisation obtenue au Bailleur ;
- Les lieux sont loués en l'état. **Nous vous rappelons qu'aucun travaux ne pourra être entrepris sans l'obtention d'un accord préalable et écrit du Bailleur.** Dans cette hypothèse, Messieurs HAMZA devront nous transmettre un dossier technique pour l'étude de leur projet de travaux. Notre potentiel accord sur le projet de travaux sera délivré sous réserve que le Preneur devra, nous transmettre :
 - la copie des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme qui seront déposés auprès des services compétents de la Ville de Lyon, préalablement à la réalisation du projet (exemple : autorisation de travaux, déclaration préalable, demande d'autorisation enseigne...) ;
 - Copie des autorisations obtenues ;
 - Faire réaliser ces travaux par des hommes de l'art, qui seront spécialement assuré pendant toute la durée ;
 - A la fin des travaux, transmettre les attestations de conformité qui leur ont été délivrés par les services de l'Urbanisme ainsi que l'autorisation d'ouverture d'un ERP.

Il est également rappelé que le Preneur devra se conformer à toutes les prescriptions de l'autorité pour cause d'hygiène, de salubrité, de sécurité, d'accessibilité et autres causes, et devra exécuter à ses frais tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués, et notamment en lien avec l'activité exercée et mentionnée ci-dessus, et de toutes les évolutions techniques ou autres de la réglementation, y compris pour les travaux relevant de l'article 606 du Code civil.

Un relevé des compteurs d'eau devra être effectué conjointement entre les parties lors de la prise de possession du local, et communiqué au Bailleur le jour de la signature du bail commercial.

Nous autorisons Maître MAAMACHE à recevoir l'acte de cession sous seing privé.

N'intervenant pas à l'acte, **le présent courrier et ses éventuelles annexes devront être annexés à l'acte de vente.**

Nous vous remercions de nous adresser un exemplaire de l'acte et vous dispensons de la signification par acte notarié en application de l'article 1690 du Code civil ».

Règlement de copropriété – Immeuble

A la connaissance du Cédant, le bailleur étant propriétaire de la totalité de l'immeuble dans lequel est exploité le fonds de commerce cédé, aucun règlement de copropriété n'a été établi.

SK

YR

HN

Le Cédant déclare :

- qu'à sa connaissance, aucune procédure d'expropriation totale ou partielle, procédure assimilée ou enquête préalable à de telles procédures n'existent, et d'une manière générale qu'il n'a reçu aucune notification susceptible de déprécier la valeur du fond ;
- que l'immeuble n'est frappé d'aucune servitude susceptible de nuire à l'exploitation normale du fonds vendu ;
- qu'il n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ;
- que l'immeuble n'a subi aucun sinistre déclaré à ce jour et ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques et catastrophes naturelles ou technologiques.

État des locaux et diagnostics techniques

Réglementation contre le saturnisme

L'immeuble, objet du présent acte, étant destiné à un usage commercial, n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 1334-6 du Code de la santé publique relatif à la lutte contre la présence de plomb.

État de l'immeuble - Termites

Le Cédant déclare ne pas savoir si le tènement immobilier est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme, le bail commercial ne faisant état d'aucune mention sur ce point.

Le Cédant quant à lui déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

Élimination des déchets

Le Cédant devra supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ces prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans le fonds de commerce cédé.

L'article L 541-1 II du Code de l'environnement dispose que : "Est un déchet au sens de la présente loi tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit ou plus généralement tout bien meuble abandonné ou que son détenteur destine à l'abandon». L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances".

Amiante

Les parties déclarent avoir connaissance des dispositions des articles R 1134-14 et suivants du Code de la Santé Publique issue du décret n°2004-802 du 29 juillet 2004, ainsi que des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la Santé Publique relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés notamment à une

JK

YR

HM

exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et reconnaissent avoir reçu copie ce jour des dispositions desdits articles.

Il est ici précisé que le propriétaire du fonds de commerce doit tenir un dossier amiante à la disposition des services habilités et notamment à la disposition de l'inspecteur du travail s'il emploie des salariés.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail à titre purement informatif, le diagnostic de performances énergétiques des locaux. Ce document a été annexé au bail.

Renseignements d'urbanisme

Les Parties, et plus particulièrement le Cessionnaire, ont pris connaissance du certificat d'urbanisme informatif délivré par le Cabinet TERRANOTA - SAS CAUPERE en date du 16/05/2023 est annexée aux présentes (**annexe 18**), duquel il ressort ce qui suit :

Le terrain sur lequel est implanté le fonds de commerce, objet des présentes, fait état des caractéristiques suivantes :

1. L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N (inondations)
2. L'immeuble n'est pas concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN
3. L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un autre PPR N
4. L'immeuble n'est pas concerné au regard d'un plan de prévention des risques miniers
5. L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan des risques technologiques
6. Zone de sismicité 2 (faible)
7. Est situé dans une commune à potentiel radon classé au niveau 3 (zone 1)
8. Le terrain n'est pas situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
9. N'est pas concerné par un Plan d'Exposition au Bruit, ou dans une zone exposée au recul du trait de côte

Renseignements de voirie

Les parties, et plus particulièrement le Cessionnaire, ont pris connaissance du certificat de voirie communautaire délivré le 16 mai 2023 par le Cabinet d'urbanisme TERRANOTA duquel il ressort que l'immeuble dans lequel le fonds est exploité n'est pas intéressé par l'emprise d'un emplacement réservé de voirie métropolitaine. (**Annexe 16**)

État des risques et pollutions

Les dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, issues d'une ordonnance n° 2016-128 du 10 février 2016, applicable à compter du 1^{er} juillet 2017 sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. - Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article.

VII. - Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime. »

Un État des risques et pollutions demeure annexé aux présentes. (**Annexe 17**)

Établissement recevant du public

Le Cessionnaire s'engage à respecter les dispositions existantes en matière de sécurité pour les établissements recevant du public.

Il reconnaît être averti par le Rédacteur des présentes que le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment l'article R.123-23, exige une autorisation du Maire après avis de la Commission de sécurité compétente, pour toute création, toute modification ou tous aménagements d'établissements recevant du public, dont font partie les commerces.

Par ailleurs, le changement d'enseigne ou modification de façade/vitrine sont soumis à des règles d'urbanisme.

Le Rédacteur des présentes attire l'attention des parties sur les dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite telles qu'elles résultent de la loi du 11 février 2005 et du décret n°2005-555 du 17 mai 2006 et que les mises aux

normes auraient dû être effectuées pour le 1^{er} janvier 2015. L'ordonnance du 26 septembre 2014 précisent que les établissements qui ne sont pas mis en conformité avec l'obligation d'accessibilité doivent déposer à la mairie ou à la préfecture, d'ici octobre 2015, un agenda d'accessibilité programmé (AA'AP) dans lequel ils s'engagent à réaliser les travaux dans un certain délai. Ce dépôt n'a pas été fait.

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.)

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

JK

LM

YR

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes De 701 à 1500 personnes De 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} 4 ^{ème}
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet/type ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1 ^{er} janvier 2015
ERP existants de 5 ^{ème} catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1 ^{er} janvier 2015

Le CESSIONNAIRE déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité, que le Cédant a remis au Cessionnaire.

- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les conseils d'incendie et le numéro d'appel de secours,
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

La loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures législatives pour la mise en accessibilité des établissements recevant du public, et en particulier l'agenda d'accessibilité programmé, a été expliquée au Cessionnaire par les rédacteurs du présent acte.

En particulier, les propriétaires ou exploitants qui n'auraient pas respecté leurs obligations d'accessibilité au 1^{er} janvier 2015 devaient déposer en Mairie avant le 27 septembre 2015 un calendrier précis et un engagement financier.

L'article L.152-4 du Code de la Construction et de l'Habitation qui punit la non-accessibilité au 1^{er} janvier 2015 d'une amende pénale de 45 000 €, a été suspendu jusqu'au 27 septembre 2015.

De convention expresse, il est convenu que le Cessionnaire aura la charge exclusive des éventuels travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité, spécifiques à son activité,.

Le Cessionnaire reconnaît avoir été averti par les rédacteurs des présentes que l'article R. 123-23 du code de la construction prévoit ce qui suit : "Les travaux qui ne sont pas soumis au permis de construire ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du Maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente".

Il en est de même pour toute création, tout aménagement ou toute modification des établissements.

SK

YR

HY

Hygiène et sécurité

Le rédacteur des présentes informe le Cessionnaire des vérifications périodiques obligatoires en matière d'hygiène, de salubrité et sécurité :

Désignation	Fréquence de vérification	Références réglementaires
Installations électriques	Annuelle (reporté à 2 ans si le rapport précédent ne présente aucune observation)	Arrêté du 10 oct. 2000
Extincteurs	Annuelle	R. 232 du code du travail
Installations de ventilation	Annuelle au minimum	Arrêté du 8 oct. 1987
Installations frigorifiques	Annuelle au minimum	Décret du 7 décembre 1992
Fours à combustible liquide ou gazeux	Mensuelle pour le système d'évacuation des fumées et thermostats Semestrielle pour le brûleur et canalisations	Arrêté du 9 juin 1993 modifié
Monte-charge	Entretien mensuel des organes mécaniques Vérification semestrielle des organes de levage Essai annuel des organes de sécurité	Décret du 10 juillet 1913 Arrêté du 11 mars 1977

En outre, le chef d'entreprise doit consigner dans un registre de sécurité tous les éléments concernant les vérifications périodiques des locaux, machines et équipements de sécurité.

Le Cédant déclare que les extincteurs font l'objet d'un contrat d'entretien par la société BSI EXTINCTEURS, situé à PUSIGNAN et que la dernière vérification a été effectuée en avril 2022 concernant le contrôle Sécurité (**Annexe 14**).

Le Cessionnaire déclare être informé des obligations relatives aux normes d'hygiène, de sécurité et de salubrité régissant l'activité qu'il va exploiter et faire son affaire personnelle de la mise aux normes éventuelle des locaux conformément à la réglementation en vigueur, sans recours contre le Cédant, notamment en cas de travaux réalisés par ses soins postérieurement à la cession.

JK

YR

HM

En effet, s'il entend modifier l'agencement du local afin de lui permettre l'exploitation de son commerce, il s'assurera de la conformité des normes de sécurité, à ses frais, avant l'ouverture de son fonds, renonçant à toute procédure à l'encontre du Cédant, quel que soit le coût et la durée des travaux requis.

Le Cédant déclare que le fonds de commerce n'a pas fait l'objet de contrôles des services d'hygiène, de sécurité et de salubrité et qu'il n'a reçu aucune injonction ou obligation de faire dans ce domaine.

Le Cédant et le Cessionnaire dûment informés par les rédacteurs des présentes, déchargent purement et simplement celui-ci de toute responsabilité relative à la conformité des locaux d'exploitation au regard des dispositions relatives à l'accessibilité, de toute réclamation des autorités compétentes ou demande de mise en conformité de celles-ci.

Sur le droit de préemption de la commune

Par courrier LRAR adressé à la Mairie le 23 février 2023, le Cédant a adressé au Maire de la commune de LYON 6^{ème} une déclaration d'intention d'aliéner.

Par retours datés des 3 et 14 mars 2023, annexés aux présentes, le Maire a informé le Cédant que le fonds de commerce sis 94 G rue Garibaldi 69006 LYON n'est pas sur le périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité.

En conséquence, la commune dans laquelle le fonds est exploité ne bénéficie pas d'un droit de préemption à l'occasion de la cession du fonds. (**Annexe 19**)

2.1.3. Sur les inscriptions de privilèges et nantissements

L'état des inscriptions de privilèges et de nantissements délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de LYON, en date du 31 mai 2023 (**Annexe 20**), à la demande du Cédant, fait apparaître l'inscription suivante sur le Fonds :

Inscription du 1^{er} février 2021 Numéro 2021V000010

Montant de la créance : 270.000,00 EUR

Acte : Acte sous-seing privé

En date du : 8 janvier 2021

Au profit de : BANQUE POPULAIRE AUVERGNE RHONE-ALPES
18 Boulevard Jean Moulin 63057 CLERMONT FERRAND CEDEX

Élection de domicile : à cette même adresse

Biens nantis : un fonds de commerce de tabac, papeterie, loto, presse
librairie, bimbelerie, articles de fumeurs

Compléments : Inscription de nantissement et privilège de prêteurs de
deniers

Le Cédant s'engage à en rapporter quittance et mainlevée dans les plus brefs délais et au plus tard dans les trois (3) mois de la date de signature de l'acte de cession définitive.

SK

YR

HY

En outre, le Cédant déclare qu'il n'a consenti aucun privilège ou nantissement ou promesse de garantie sur le Fonds et/ou ses éléments qui ne serait encore inscrit.

Il s'engage à rapporter mainlevée de tout inscription qui viendrait à être révélée de son fait. Le Cédant déclare que le montant du prix de cession excède l'ensemble des dettes exigibles qui pourront faire l'objet d'oppositions de la part des créanciers, suite à la cession des fonds.

2.1.4. Sur le matériel cédé

Le Cédant déclare :

- que le matériel cédé est en bon état de marche et de fonctionnement, répondant aux exigences légales, réglementaires ou autres relatives à l'activité exercée dans le fonds de commerce cédé,
- qu'aucun des éléments composant le matériel cédé ne lui a été prêté, loué ou déposé par un tiers à titre onéreux ou gratuit, qu'il lui appartient entièrement et qu'il en est le seul propriétaire, aucune clause de réserve de propriété ne lui étant par ailleurs opposable.
- que les installations attachées au fonds sont en bon état de marche, régulièrement installées et répondent aux normes et réglementations d'hygiène, de sécurité et de salubrité en vigueur à ce jour, et qu'à sa connaissance, les locaux sont conformes aux normes de sécurité et d'hygiène en vigueur.

Rappel de la réglementation concernant les caisses enregistreuses et systèmes de point de vente

Depuis le 1^{er} janvier 2018, est devenu obligatoire l'utilisation d'un logiciel de gestion ou système de caisse satisfaisant aux conditions d'inaltérabilité, de sécurisation, de conservation et d'archivage des données, attestées par un certificat délivré par un organisme accrédité ou par une attestation individuelles délivrée par l'éditeur. Le logiciel ou le système doit donc prévoir un accès de l'Administration fiscale à l'ensemble des données enregistrées.

L'Administration fiscale a par ailleurs précisé les conditions que doivent remplir les logiciels et systèmes de caisse, les moyens de justifier du respect de l'obligation et les modalités de la procédure de contrôle spécifique.

Lorsqu'une entreprise détient plusieurs systèmes de caisse et/ou logiciels de comptabilité ou de gestion différents dans lesquels elle enregistre les règlements de ses clients, elle doit présenter un certificat ou attestation pour chacun de ces produits.

En cas de contrôle, l'absence d'attestation sera soumise à une amende de 7 500 € par logiciel ou système non certifié, le contrevenant devant régulariser sa situation dans les 60 jours.

Le vendeur déclare qu'il dispose d'un logiciel de caisse conforme aux normes légales.

Les parties reconnaissent avoir parfaitement été informées par leur conseil de la réglementation applicable aux logiciels de caisse.

2.1.5. Sur le chiffre d'affaires et les résultats

Compte tenu de l'abrogation de l'article L.141-1 du Code de Commerce par la Loi n°2019-744 du 19 juillet 2019 (Loi Pacte), qui a supprimé l'obligation de préciser à l'occasion de ventes amiables de fonds de commerce les chiffres d'affaires et résultats d'exploitation des trois derniers exercices, aucun chiffre n'est communiqué par le Cédant au Cessionnaire à ce sujet.

A titre purement informatif, le Cédant déclare que les chiffres d'affaires et les résultats commerciaux réalisés dans le fonds de commerce cédé ont été les suivants pour les deux derniers exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre réduit à la durée de la possession du fonds inférieure à 3 ans : A titre purement informatif, le cédant déclare que les chiffres d'affaires et les résultats commerciaux réalisés dans le fonds de commerce cédé ont été les suivants pour les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de la possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans :

A titre purement informatif, le cédant déclare que les chiffres d'affaires et les résultats commerciaux réalisés dans le fonds de commerce cédé ont été les suivants pour les trois exercices comptables précédant celui de la vente, ce nombre étant réduit à la durée de la possession du fonds si elle a été inférieure à trois ans :

Chiffres d'affaires :

- Du 01/10/2020 au 30/09/2021 : 416.724 €
- Du 01/10/21 au 30/09/22 : 429.612 €

Résultats

- Du 01/10/2020 au 30/09/2021 : 32.129 €
- Du 01/10/21 au 30/09/22 : 20.918 €

(Annexe 15)

Le Cédant déclare que sa comptabilité est tenue par le Cabinet d'Expertise-Comptable TARGE / ADB CONSEIL, sis à VILLEURBANNE (69100) – 64 rue de Marseille 69007 LYON.

Le Cédant déclare également que les livres de comptabilité relatifs au fonds cédé seront mis à la disposition du Cessionnaire pendant un délai de trois années à compter de la date de la réitération des présentes.

2.1.6. Sur les contrats de travail

Le Cédant déclare qu'il n'existe aucun salarié attaché au fonds, la salariée existant au jour de la signature de la Promesse étant conservé par la Cédante.

2.1.7. Sur les contrats en cours

SK

Sauf dispositions spécifiques contraires des présentes, et notamment des suivantes, l'Acquéreur n'assurera la poursuite d'aucun contrat en cours, le Vendeur faisant son affaire personnelle de leur résiliation, le tout de manière à ce que l'Acquéreur ne soit en aucune façon recherché ni inquiété à ce sujet.

Contrats

Le Cessionnaire ne reprendra aucun contrat commercial autre que celui-ci-dessus relatif à la caisse enregistreuse et à la télésurveillance, à l'exception de ceux d'abonnement aux services des eaux, électricité, téléphone, Internet, le Cédant faisant son affaire de la résiliation et de la rupture de ces derniers et en supportant les éventuels frais.

Le Cessionnaire se conformera à toutes les lois, règlements, décrets, arrêtés, ordonnances et usages concernant l'exploitation du fonds qui sera cédé et fera son affaire personnelle de toutes les démarches nécessaires à l'obtention des autorisations et autres qui pourront être nécessaires, et plus spécialement fera toutes démarches pour obtenir l'agrément à son nom :

- Du contrat de gérance de débit de tabac,
- Du contrat conclu avec la société France MESSAGERIE (Presse régionale et nationale),
- Du contrat conclu avec LA FRANCAISE DES JEUX,
- Du contrat d'approvisionnement conclu avec la POSTE,
- Du contrat PMU,
- Et avec la Direction Générale des impôts pour l'approvisionnement des timbres fiscaux.

Eau et électricité

Le Cessionnaire poursuivra le cas échéant tous les contrats d'abonnements aux services des eaux, gaz, électricité, nécessaires à l'exploitation du fonds.

Le Cessionnaire acquittera les factures à compter de la date d'entrée en jouissance et les parties feront ensemble à cette date un relevé des compteurs pour déterminer la quote-part la charge du Cédant.

Le Cédant s'oblige à signer tous les actes de résiliation et de transfert en faveur du Cessionnaire à sa première réquisition.

Contrat de location ou de mise à disposition portant sur du matériel

Le Cédant déclare et certifie qu'il n'est actuellement lié par aucun contrat de location, de mise à disposition portant sur quelques matériels que ce soit, à l'exclusion des crédits-baux mentionnés ci-dessus.

Il s'engage à faire son affaire personnelle des conséquences de leur éventuelle résiliation si l'existence de tels contrats venait à se révéler ultérieurement, le tout de manière à ce que le Cessionnaire ne soit en aucune façon recherché ni inquiété à ce sujet.

Contrat de maintenance ou d'entretien

Le Cédant déclare et certifie qu'il n'est actuellement lié par aucun contrat de maintenance et/ou d'entretien avec quelques prestataires que ce soit,

Il s'engage à faire son affaire personnelle des conséquences de leur éventuelle résiliation si l'existence de tels contrats venait à se révéler ultérieurement, le tout de manière à ce que le cessionnaire ne soit en aucune façon recherché ni inquiet à ce sujet.

Contrat concernant les caisses enregistreuses

Le Cédant déclare et certifie qu'il est actuellement lié par un contrat de licence portant sur un logiciel de gestion ou système de caisse STRATOR que le Cessionnaire déclare reprendre.

Contrat concernant la télésurveillance

Le Cédant déclare et certifie qu'il est actuellement lié par un contrat de télésurveillance CHUBB DETA que le Cessionnaire déclare reprendre.

Dispositions diverses

S'il devait exister d'autres contrats autres que ceux-ci-dessus, le Cédant déclare faire son affaire personnelle de leur résiliation et en assumera seul les conséquences financières de telle manière que le Cessionnaire ne puisse jamais être inquiet à ce sujet.

CEDANT et CESSIONNAIRE conviennent expressément que l'intégralité des obligations financières souscrites par le CEDANT et l'ensemble des conséquences pouvant résulter de la présente cession, et directement liées aux contrats susvisés non repris par le Cessionnaire, incombent exclusivement au CEDANT.

Par conséquent, le CESSIONNAIRE ne reprendra pas et, par suite, ne poursuivra pas l'éventuelle exécution de tous les éventuels contrats non acceptés par lui.

S'il y a lieu, le CEDANT s'obligeant à faire son affaire personnelle de leur résiliation, de telle manière à ce que le CESSIONNAIRE ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

2.1.9. Sur la situation du fonds en général

Le Cédant déclare :

- être régulièrement immatriculé au Registre du commerce et des sociétés en vue de l'exploitation du fonds de commerce ;
- avoir la libre disposition et la pleine propriété du fonds de commerce cédé ainsi que de tous les éléments qui le composent, dont aucun n'est saisi, ni nanti, sous réserve de ce qui a été dit au paragraphe relatif aux inscriptions de privilèges et nantissements, ni confisqué ou susceptible de l'être ;
- que le fonds de commerce, objet des présentes, n'a pas été confié en location-gérance, en gérance-mandat ou en gérance salariée en infraction des clauses du bail ou des dispositions légales, et qu'il n'a d'ailleurs pas été donné en location-gérance, gérance-mandat ou gérance salariée ;
- qu'il n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner une confiscation ou une mise des biens sous séquestre, et qu'il n'existe aucune

interdiction judiciaire, administrative ou autre tendant à empêcher l'exploitation du fonds ou sa cession ;

- que le fonds de commerce objet des présentes ne comporte aucun défaut ni vice caché susceptible de le rendre impropre à son exploitation ;
- qu'aucun élément composant le fonds cédé ne lui a été prêté ou loué, déposé par un tiers, à titre onéreux ou gracieux, ni ne fait l'objet d'une clause de réserve de propriété ;
- que rien dans la situation du fonds de commerce ou la capacité juridique du Cédant n'est susceptible de constituer un obstacle à la libre transmission de ce fonds ;
- que le fonds n'a jamais fait l'objet d'une procédure de préemption ou d'expropriation, ni d'aucune procédure préalable à l'exercice de telles prérogatives ;
- que le présent fonds n'a fait l'objet d'aucune promesse quelle qu'elle soit, et que le Cédant dispose de toute capacité et tous pouvoirs pour procéder à son aliénation ;
- qu'il n'est pas en état de cessation des paiements, de redressement ou de liquidation judiciaire ;
- qu'il n'a consenti aucune promesse de licence d'exploitation, ni aucune cession totale ou partielle, ni aucun droit de gage, nantissement ou sûreté quelconque sur la marque, à aucune personne physique ou morale, et qu'en conséquence il a l'entière faculté de disposer librement des droits privatifs qui en découlent.

2.2. Déclarations du Cessionnaire

Le Cessionnaire déclare :

2.2.1. Concernant sa capacité :

- que sa désignation et son siège social sont ceux indiqués en tête des présentes ;
- que la société ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution ;
- qu'il n'est pas et n'a jamais été soumis à une procédure de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire ;
- qu'il n'est pas susceptible d'être l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens ;
- qu'il n'est pas en infraction avec les dispositions légales et réglementaires relatives à l'assainissement des professions commerciales et industrielles ou au blanchiment de capitaux ;
- qu'il dispose de sa pleine capacité civile et commerciale pour s'engager aux présentes ;
- et qu'il n'existe de son chef aucun empêchement à l'exploitation du fonds de commerce présentement vendu, compte tenu notamment de la législation pouvant lui être applicable et de sa capacité professionnelle, dont il a une parfaite connaissance.

2.2.2. Concernant l'exploitation du fonds de commerce :

- qu'il a apprécié les caractéristiques, les qualités et l'état du matériel, du mobilier, des installations et des aménagements du fonds de commerce objet de la présente cession ;
- qu'il connaît parfaitement les conditions d'exploitation du fonds et qu'il répond à tous les critères requis ;
- qu'il s'engage à se conformer à tous les règlements, arrêtés, lois et ordonnances administratives s'appliquant au commerce dont s'agit ;

Article 3 - Charges et conditions de la vente

La présente cession est effectuée sous les conditions ordinaires de fait et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suivantes :

3.1. En ce qui concerne le Cessionnaire

Le Cessionnaire :

- prend le fonds de commerce, objet de la cession dans l'état où il se trouve, sans pouvoir élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité ni diminution du prix ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, sous réserve toutefois des déclarations du Cédant sur l'état du fonds ;
- exécutera toutes les obligations particulières qui peuvent découler de la nature et de la situation des locaux ;
- exécutera, aux lieu et place du Cédant, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, toutes les charges, clauses et conditions dont l'accomplissement lui incombe aux termes du bail des locaux dans lequel le fonds est exploité, de manière que le Cédant ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet ; s'il en était autrement, le Cessionnaire serait passible de tous dommages-intérêts qu'il écherrait au profit du Cédant pour le préjudice, les frais et autres inconvénients qui en résulteraient pour lui ;
- acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance et pour la période postérieure à son entrée en jouissance, au prorata du temps couru, les impôts, taxes, contributions, droits et charges de toute nature auxquels l'exploitation du fonds peut donner lieu, quand bien même ces impositions et taxes seraient encore au nom du Cédant ;
- procédera à sa propre déclaration concernant la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), à compter de son entrée en jouissance et pour la période postérieure, et à acquitter le montant de cette contribution ;
- remboursera au Cédant le jour de la prise de possession, les divers dépôts de garantie, ainsi que les *prorata* des frais, charges, contributions et taxes payés d'avance et qui seraient à sa charge, sous déduction de ceux courus au même jour. A cette occasion, lors de la signature de l'acte de cession, il sera établi entre les parties, un compte *prorata*.

SK

YR

HM

Pour les impositions, contributions ou taxations ainsi que pour toute charge dont le montant exact ne serait pas encore fixé à la signature de l'acte de cession, il sera établi ultérieurement, entre les parties qui s'y obligent, pour chaque imposition ou charge un compte *pro rata* ;

- fera son affaire personnelle, en fin de bail, de la remise des lieux au bailleur dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du bail ou de tous états des lieux qui auront pu être dressés ;
- fera son affaire personnelle, au jour fixé pour l'entrée en jouissance, de la souscription des assurances contre l'incendie, les accidents, et tous les risques quelconques pour le fonds de commerce cédé ; il en paiera régulièrement les primes et cotisations des assurances souscrites par lui, de manière que le Cédant ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet ;
- fera son affaire personnelle de la souscription de tous les contrats relatifs au fonds objet des présentes, pour tous services et abonnements, notamment d'eau et d'électricité permettant au repreneur de reprendre les contrats de fourniture ;
- satisfera à toutes les charges de ville et de police, dont pareille exploitation est tenue, de telle sorte que le Cédant ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet ;
- recevra la correspondance professionnelle qui pourrait encore être adressée au nom du Cédant, et la lui adressera dès réception ;
- réglera les frais, droits, taxes et honoraires consécutifs à cette cession, en dehors des frais et honoraires de séquestre, répartition, mainlevées d'inscriptions, consignations et radiations, qui demeurent à la charge du Cédant.

3.2. En ce qui concerne le Cédant

Le Cédant :

- s'oblige à délivrer le fonds de commerce sus-désigné, conformément aux stipulations du présent acte, et en application des articles 1603 et suivants du code civil ;
- garantit les vices cachés du fonds de commerce vendu et, dans les termes des articles 1644 et 1645 du code civil, l'exactitude des énonciations faites dans l'acte concernant notamment l'origine de propriété, les charges éventuelles grevant le fonds de commerce objet des présentes, les chiffres d'affaires et résultats commerciaux, étant précisé que Cédant et Cessionnaire déclarent expressément avoir examiné et visé un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice et le mois précédant celui de la vente ;
- s'engage à tenir ses livres de comptabilité à la disposition du Cessionnaire dans le cadre des présentes pendant trois années à compter de la date d'entrée en jouissance ;
- signera tous avenants de transfert des contrats repris par le Cessionnaire, et notamment ceux relatifs aux abonnements d'électricité et de gaz ;
- est autorisé expressément par le Cédant à maintenir son siège social à la même adresse, à titre de domiciliation, pour les besoins de la correspondance ;

SE

HM

YR

- supportera tous les frais éventuels de mainlevée, radiation, consignation et répartition du prix de la cession.

Article 4 - Clause de non-concurrence à la charge du Cédant

Le Cédant s'interdit expressément la faculté de créer ou de faire valoir, directement ou indirectement, aucun fonds de commerce similaire en tout ou partie au fonds cédé, ainsi que d'être intéressé, même à titre d'associé, de commanditaire ou de salarié, directement ou indirectement, dans un fonds de cette nature, et ce dans le périmètre de LYON 6^{ème} arrondissement.

Cet engagement de non-concurrence est valable pendant DEUX (2) années à compter du jour de l'entrée en jouissance du Cessionnaire, à peine de tous dommages-intérêts envers le Cessionnaire ou ses ayants droit ou successeurs, sans préjudice du droit pour ce dernier de faire cesser cette contravention.

De manière générale, il s'interdit tous agissements susceptibles de troubler la jouissance paisible du fonds cédé par le Cessionnaire.

La cessation des effets de la présente clause de non-concurrence ne mettra pas fin à l'obligation légale de garantie d'éviction.

Article 5 - Transfert de propriété - Jouissance

Le Cessionnaire aura la propriété et la jouissance du fonds de commerce présentement cédé à compter de ce jour, à 8 heures trente, par la prise de possession réelle et effective.

Article 6 - Transfert des risques

De même par dérogation aux articles 1138 et 1179 du Code Civil, les risques sont transférés au Cessionnaire à compter de ce jour correspondant à l'entrée en jouissance.

Article 7 - Prix

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de **TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (345 000,00 €)**, s'appliquant, savoir :

- aux éléments incorporels, pour	310 000,00 €
- aux éléments corporels (agencements, matériel, mobilier, ...), pour	35 000,00 €
Total	345 000,00 €

Lequel prix est réglé entre les mains du Cédant à **concurrence de TROIS CENT QUARANTE CINQ MILLE EUROS (345 000,00 €)** par virement de la SOCIETE GENERALE sur le compte de la CARPAL du Cabinet d'avocats MAAMACHE, Avocat au Barreau de Lyon, Le Palais d'Hiver – 149 Boulevard de la Bataille de Stalingrad 69100 VILLEURBANNE

De laquelle somme ainsi payée, le vendeur donne bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

SK

YR

HN

STOCK - MARCHANDISES

Le stock des marchandises non périmé, de bonne présentation et valeur marchande qui existera dans le fonds, en magasin le jour de la prise de possession et dont le prix n'est pas compris dans le prix exprimé ci-après, est repris selon les modalités suivantes : (Annexe 7)

Stock de marchandises et de produits non soumis à TVA hors, tabacs, presse et publications nationales et quotidiens (bimbeloterie) :

Le cessionnaire et le cédant ont procédé à un inventaire contradictoire des marchandises de qualité loyale et marchande, lequel s'élève à un montant de 0 € hors taxes.

Le montant de la FDJ est de 1.208,90 €, commissions déduites.

Le montant du stock a été déterminé, prix d'achat hors taxes, remises éventuelles déduites, et le règlement intervient ce jour, ce que le Cédant reconnaît et en donne bonne et valable quittance.

Stock de tabac :

Le Cédant et le Cessionnaire ont procédé à un inventaire contradictoire du stock « tabac » existant, s'élevant à un montant de 23.954,47 euros hors commissions, payé comptant ce jour, ce que reconnaît le Cédant et en donne bonne et valable quittance.

Cette cession, intervenant dans le cadre des dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, lesdites marchandises ne seront pas soumises à la TVA.

PUBLICITE ET PURGE

En vertu des dispositions de l'article R.123-212 du code de commerce, l'acquéreur du fonds de commerce devra requérir du greffier compétent la publication de l'avis concernant la présente cession dans un journal d'annonces légales ainsi qu'au bulletin officiel des annonces civiles et commerciales (BODACC) et en justifier au vendeur.

Le vendeur, en application de l'article 201 du code général des impôts, devra fournir à l'administration fiscale les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la cession dans un journal d'annonces légales.

Article 8 - Séquestre du prix de cession

Jusqu'à ce qu'il devienne légalement disponible, les parties conviennent que le prix de cession sera dans sa totalité déposé entre les mains du Cabinet d'avocats Raoudha MAAMACHE, Avocate, Le Palais d'Hiver – 149 Boulevard de la Bataille de Stalingrad 69100 VILLEURBANNE, qui a accepté d'être constitué séquestre du prix (ci-après désigné le "séquestre").

Cette somme sera détenue par le séquestre afin de garantir le Cessionnaire des créanciers du Cédant.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au Cédant que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition de solidarité fiscale et d'éventuelle surenchère et aussi sur justificatif par le Cédant :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds ou de l'attestation du créancier inscrit certifiant que le Cédant s'est entièrement acquitté de sa dette, en principal, intérêts et accessoires éventuels ;
- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité.

Le tout de manière que le Cessionnaire ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du Cédant et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au Trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours à compter de la date de l'acte de vente fixé par l'article L. 143-21 du code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré n'est pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandant irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au Cédant, hors la présence et sans le concours du Cessionnaire, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du Cédant.

Article 9 - Formalités

La vente sera soumise aux différentes formalités requises en matière de cession de fonds de commerce, que le Cessionnaire s'oblige à exécuter. A cet égard, le Cessionnaire

SK

YR

47

devra, dans les quinze jours (15) de la vente, la faire publier sous forme d'extrait ou avis au *Bulletin officiel des annonces civiles et commerciales*.

Le Cédant, quant à lui, effectuera les formalités relatives à la cession de son fonds et au transfert de son siège ou à la radiation de cet établissement.

Au cas où une procédure de purge devrait être diligentée notamment au cas où le Cédant n'aurait pas rapporté le certificat de radiation des inscriptions grevant le fonds dans le mois de la remise au Cédant d'un acte original enregistré, tous les frais y relatifs incomberaient au Cédant.

Le tout de manière que le Cessionnaire ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans son exploitation du chef des créanciers du Cédant.

Il résulte des dispositions des articles 1684 et 201, 1 du code général des impôts que le Cessionnaire d'une entreprise peut être rendu responsable solidairement avec le Cédant du paiement des impôts dus par ce dernier. Cette responsabilité solidaire peut être mise en cause pendant un délai de trois (3) mois qui commence à courir du jour de la déclaration de vente effectuée par le Cédant, déclaration qui doit être faite dans les quarante-cinq (45) jours de la publication de la vente au BODACC.

Les fonds provenant de la cession seront donc séquestrés pendant ce délai.

Si le Cédant entend raccourcir les délais de séquestre des fonds, il devra notifier à l'administration fiscale la vente conformément à l'article 201 du code général des impôts.

Article 10 - Information de l'acquéreur

Le Cessionnaire reconnaît avoir été parfaitement informé par le Rédacteur des présentes que :

- tout paiement effectué directement entre les mains du Cédant avant l'expiration du délai accordé aux créanciers du Cédant pour signifier une opposition est inopposable à l'égard des créanciers ; de sorte que ces derniers, à défaut d'être désintéressés au moyen du prix de vente séquestré, seront en droit de se retourner contre le Cessionnaire pour demander le règlement de leur créance, dans la limite du montant du prix de cession du fonds ;
- le Cessionnaire est solidairement responsable envers l'administration fiscale du paiement de l'impôt sur les bénéfices réalisés par le Cédant dans l'exploitation du fonds objet des présentes, à concurrence du prix de vente (en ce inclus celui des marchandises), pendant un délai de trois mois à compter du jour où celle-ci est informée de la vente ; de sorte que dans l'hypothèse où le montant des dettes fiscales dépasserait celui du prix de vente séquestré, l'administration fiscale serait en droit de se retourner contre le Cessionnaire, à concurrence du montant du prix de vente du fonds, pour être intégralement désintéressée ;
- dans l'hypothèse où certains créanciers ne seraient pas intégralement désintéressés lors de la distribution du prix de vente séquestré, le Cessionnaire risquera de subir le droit de suite desdits créanciers, en raison de l'impossibilité de purger les

privilèges si le séquestre n'a pas conservé l'intégralité du prix de vente du fonds de commerce ;

- en cas de surenchère et de vente aux enchères publiques dudit fonds à un tiers, la présente vente sera annulée et le Cédant devra restituer la totalité du prix de vente ;

Le Cédant s'engage expressément à rembourser au Cessionnaire toutes sommes que ce dernier pourrait être amené à régler aux créanciers du Cédant non désintéressés par la somme séquestrée.

Il est rappelé qu'au cas où une procédure de purge devait être diligentée, notamment au cas où le Cédant n'aurait pas rapporté le certificat de radiation des inscriptions grevant le fonds dans le mois de la remise au Cédant d'un acte original enregistré, tous les frais y relatifs incomberaient au Cédant.

Le tout de manière que le Cessionnaire ne soit l'objet d'aucune poursuite et ne subisse aucun trouble dans son exploitation du chef des créanciers du Cédant, étant entendu que l'une des conditions déterminantes et essentielles de l'engagement du Cessionnaire est d'acquérir un fonds de commerce libre de toute inscription.

Article 11 - Déclarations fiscales

11.1. TVA - Transmission d'une universalité de biens

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

A cet égard, le Cessionnaire prend l'engagement de soumettre à la taxe sur la valeur ajoutée les cessions ultérieures et de procéder, le cas échéant, aux régularisations prévues aux articles 210 et 207 de l'annexe II du code général des impôts, qui auraient été exigibles si le Cédant avait continué à utiliser ces biens.

Le Rédacteur précise, en tant que de besoin, que la régularisation correspond au reversement au Trésor par le Cédant d'une fraction de la taxe sur la valeur ajoutée déduite lorsqu'un bien, ayant donné lieu à déduction de ladite taxe, est cédé avant le commencement de la quatrième année qui suit celle de son achat, de son importation, de son acquisition intracommunautaire ou de sa première utilisation. En outre, dans cette hypothèse, le Cédant devra délivrer au Cessionnaire, avec la facture d'usage, une attestation mentionnant la taxe que ce dernier est en droit de déduire.

Le Cédant et le Cessionnaire sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

11.2. Enregistrement

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement au plus tard dans les quinze jours de la date des présentes auprès du Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de LYON.

SK

YR

HM

Le Cessionnaire verse ce jour les droits d'enregistrements prévus à l'article 719 du Code général des impôts prévoyant l'application d'un droit budgétaire d'enregistrement et le paiement des taxes locales additionnelles, selon un barème progressif par tranches.

Le barème actuel des droits d'enregistrement est le suivant :

Prix de vente	Taux	Montant	Droits
≤ à 23 000 €	0 %	23 000 €	0 €
de 23 000 € à 200 000 €	3 %	177 000 €	5 310 €
≥ à 200 000 €	5%	145 000 €	7 250 €
TOTAL		345 000 €	12 560 €

L'enregistrement de l'acte réitératif donne donc lieu à la perception d'un montant de **douze mille cinq cent soixante euros** (12 560 euros).

En cas de mutation de ce barème par l'Administration fiscale, l'Acquéreur paiera les droits au taux en vigueur au jour de la réitération des présentes.

11.3. Plus-values

Le bénéfice des dispositions de l'article 238 quindecies du Code Général des Impôts est soumis aux conditions visant le Cédant suivantes :

- Qu'il est une société dont les résultats sont soumis à l'impôt sur les sociétés, qu'il emploie moins de 250 salariés, que son chiffre d'affaires est inférieur à 50 M€ et que 100% des droits sont détenus par des personnes physiques,
- Que la cession porte sur une branche complète d'activité,
- Que le fonds cédé est exploité par lui-même depuis au moins 5 ans,
- Que la valeur des éléments cédés servant d'assiette aux droits d'enregistrement n'excède pas 300 000 €.

Le Cédant déclare que, à sa connaissance, il ne satisfait pas aux conditions édictées par l'article 238 quindecies du Code Général des Impôts et ci-dessus rappelées ; il s'engage à effectuer toute vérification à ce sujet hors le concours du rédacteur des présentes, et à effectuer toutes déclarations à l'occasion de l'établissement de sa déclaration des revenus 2021 qui sera établie en 2022.

HM

YR

Article 12 - Information sur le blocage du prix de vente après signature de l'acte de vente et sur les délais

Il est rappelé aux parties, en tant que de besoin et pour satisfaire aux obligations d'information et de conseils à ce sujet, aux parties aux présentes, qui en prennent acte et confirment faire leurs affaires personnelles des conséquences des modalités de paiement convenues entre elles, sans le concours du Rédacteur, les conditions de blocage du prix de vente après signature de vente :

I - Délais pour effectuer les publications

A) Publicité locale

Elle est effectuée dans les journaux locaux habilités à recevoir ce genre d'insertions. L'unique insertion doit avoir lieu dans le délai de quinzaine à compter de la signature.

B) Publicité nationale

La cession est publiée dans le Bulletin Officiel Des Annonces Civiles et Commerciales (BODACC).

Cette insertion est faite sous la responsabilité du Greffier du Tribunal de Commerce qui est requis de la faire par le nouveau propriétaire dans les trois jours de la première insertion.

II - Délais d'opposition

A) Opposition des créanciers du Cédant au paiement du prix

Les créanciers du vendeur peuvent faire opposition (par acte extrajudiciaire) dans un délai qui expire le dixième jour qui suit la dernière en date des publications ainsi qu'il est dit au paragraphe I.

C'est le dernier avis de vente au BODACC qui fixe le point de départ de ce délai de 15 jours.

Le séquestre doit donc attendre d'être en possession du certificat d'insertion au BODACC pour pouvoir calculer ce délai de 15 jours.

B) Surenchère du 1/6 du prix de vente

Si le prix de cession du fonds de commerce se révèle insuffisant pour désintéresser les créanciers ou s'il y a eu dissimulation du prix réel, la loi a instauré au profit des créanciers opposants ou inscrits du vendeur une procédure judiciaire de surenchère du sixième.

Les créanciers inscrits peuvent être aussi bien ceux du présent vendeur que ceux des précédents vendeurs, puisqu'ils disposent d'un droit de suite sur le gage que constitue pour eux le fonds de commerce.

Les créanciers opposants sont les créanciers chirographaires ou privilégiés du vendeur actuel qui ont fait opposition régulièrement dans les délais et dans les formes prévues par la loi.

SK

YR

HM

Pendant un délai de 20 jours suivant la dernière publication, tout créancier peut offrir d'acheter lui-même le fonds de commerce de son débiteur pour le prix initialement déclaré, augmenté du sixième du prix principal du fonds de commerce, non compris le matériel et les marchandises, selon l'article L.141-19 alinéa 2 du Code du Commerce.

III - Délai d'action pour les services fiscaux

Il y a SOLIDARITE entre vendeurs et acquéreur sur le plan fiscal.

En cas de cession d'une activité commerciale (industrielle, commerciale, artisanale), l'impôt dû au titre des BIC doit être établi immédiatement et son montant est immédiatement exigible (Article 1663 et 201 du Code Général des Impôts).

Pour ce faire, dans les 45 jours à compter de la publication de la vente dans un journal d'annonces légales, le vendeur est tenu d'adresser à l'Inspecteur des impôts les renseignements nécessaires.

L'acquéreur du fonds, nouveau propriétaire, est responsable solidairement avec son vendeur du paiement de l'impôt sur le revenu afférent aux bénéfices réalisés par ce dernier durant l'année ou l'exercice de la cession jusqu'au jour de celle-ci.

Il est également responsable solidairement avec le vendeur de l'impôt sur le revenu afférent aux bénéfices de l'année ou de l'exercice précédent lorsque ces bénéfices n'ont pas été déclarés par le vendeur avant la date de la cession.

Cette solidarité ne jouera que jusqu'à concurrence du prix de vente du fonds et l'acquéreur ne pourra être mis en cause que pendant un délai de 3 mois qui commencera à courir du jour de la déclaration prévue à l'article 201-1 du Code Général des Impôts, si cette déclaration a été faite dans les délais prévus par ledit article ou du dernier jour de ce délai à défaut de déclaration.

La déclaration de l'article 201-1 du C.G.I consiste en un avis à l'administration fiscale portant connaissance de la cession.

Si le prix de vente était distribué pendant ce délai de 3 mois, l'acquéreur pourrait être poursuivi par l'Administration au titre de cette solidarité fiscale.

La combinaison du délai de 3 mois avec celui de 60 jours porte à cinq mois à compter de la publication (et non de la signature) de la cession le délai pendant lequel le TRESOR PUBLIC peut mettre en cause l'acquéreur.

Le prix de vente est donc indisponible pendant un délai maximum de 5 mois et 15 jours à compter de l'acte de vente.

- Jour de la signature de l'acte.....	
- Insertion dans un journal	15 jours
- Déclaration à faire à l'Administration Fiscale	45 jours
- Période de solidarité fiscale	<u>60 jours</u>
Période d'indisponibilité totale.....	5 mois et 15 jours

Article 13 - Affirmation de sincérité - Décharge du Rédacteur

Il est rappelé aux parties qu'aux termes de l'article 1202, alinéa 2 du Code Civil, "Est également nul tout contrat ayant pour but de dissimuler une partie du prix, lorsqu'elle porte sur une vente d'immeubles, une cession de fonds de commerce ou de clientèle, une cession d'un droit à un bail, ou le bénéfice d'une promesse de bail portant sur tout ou

SK

HM

partie d'un immeuble et tout ou partie de la soulte d'un échange ou d'un partage comprenant des biens immeubles, un fonds de commerce ou une clientèle".

Les parties certifient sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu. Elles reconnaissent, en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Les parties reconnaissent par ailleurs avoir arrêté et convenu entre elles le prix et les charges et conditions de la cession. Elles déclarent expressément que toutes les affirmations contenues dans les présentes sont sincères et véritables, et donnent en conséquence décharge, sans aucune réserve, au Rédacteur des présentes, reconnaissant que l'acte a été établi sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu dans la négociation, ni dans la détermination des conditions du présent acte.

Article 14 - Remise de titres

Le Cédant remet ce jour au Cessionnaire, qui le reconnaît, l'ensemble des annexes listées et annexées ci-après dont chacune a été paraphées par les parties.

Article 15 - Honoraires et frais

Conformément à l'article 1593 du code civil, les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la conséquence, seront à la charge exclusive du Cessionnaire qui s'oblige à les payer, à l'exception des frais liés aux modifications du Cédant.

Les honoraires de rédaction des présentes et de leur suite s'élevant à 3 000 euros HT, soit 3 600 € TTC sont également à la charge du Cessionnaire.

L'ensemble des débours seront répartis comme suit :

- droit d'enregistrement à régler au Trésor Public :
 $(200.000 \text{ €} - 23 000 \text{ €}) \times 3 \% + (345.000 \text{ €} - 200.000 \text{ €}) \times 5\% = 12 560\text{€}$
- état des inscriptions : 85,67 euros
- Publicité légale : environ 260,00 euros
- Formalités préalables : mémoire
- Fournitures et vacations : 150,00 € H.T.

Sous total estimatif des frais et honoraires : 16.650 euros.

Le décompte ci-dessus ne prend pas en compte les honoraires et frais liés à l'immatriculation de la société LE PADDOCK, ainsi que sa mise en activité.

Article 16 - Négociation

Les parties déclarent avoir négocié seules les présentes, sans qu'un tiers n'intervienne dans la négociation. Elles déclarent n'avoir confié aucun mandat à un tiers en vue de la vente ou de l'acquisition du fonds de commerce présentement cédé.

Article 17 - Clause attributive de juridiction

Pour le cas où des contestations s'élèveraient au sujet des présentes et de leurs suites, attribution de juridiction est faite au tribunal de commerce du siège du fonds vendu.

Article 18 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile :

- Le Cédant, à son adresse personnelle telle que mentionnée en tête des présentes.
- Le Cessionnaire, à l'adresse du fonds objet de la présente promesse de cession,

Pour les oppositions, élection de domicile sera faite à l'adresse du fonds cédé, avec copie au Cabinet d'Avocats Raoudha MAAMACHE, sis Le Palais d'Hiver – 149 Boulevard de la Bataille de Stalingrad à VILLEURBANNE (69100) qui sera désigné Séquestre du prix.

En cas de modification, la partie ayant transféré son siège social en informera sans délai l'autre partie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Article 19 - Loi informatique et libertés

Le Cabinet MAAMACHE met en œuvre des traitements de données à caractère personnel.

Ces données à caractère personnel mises en œuvre ont pour base juridique :

- l'intérêt légitime poursuivi par le Cabinet lorsqu'il poursuit les finalités suivantes :
 - prospection et animation ;
 - gestion de la relation avec ses clients et prospects ;
 - organisation, inscription et invitation aux événements du Cabinet.
- l'exécution de mesures précontractuelles ou du contrat lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - la production, la gestion, le suivi des dossiers de ses clients ;
 - le recouvrement
- le respect d'obligations légales et réglementaires lorsqu'il met en œuvre un traitement ayant pour finalité :
 - la prévention du blanchiment et du financement du terrorisme et la lutte contre la corruption
 - la facturation ;
 - la comptabilité.

Le Cabinet ne conserve les données que pour la durée nécessaire aux opérations pour lesquelles elles ont été collectées ainsi que dans le respect de la réglementation en vigueur.

SL

HA

A cet égard, les données des clients sont conservées pendant la durée des relations contractuelles augmentée de 3 ans à des fins d'animation et prospection, sans préjudice des obligations de conservation ou des délais de prescription.

En matière de prévention du blanchiment et du financement du terrorisme, les données sont conservées 5 ans après la fin des relations avec le Cabinet.

En matière de comptabilité, elles sont conservées 10 ans à compter de la clôture de l'exercice comptable.

Les données des prospects sont conservées pendant une durée de 3 ans si aucune participation ou inscription aux événements du Cabinet n'a eu lieu.

Les données traitées sont destinées aux personnes habilitées du Cabinet, ainsi qu'à ses prestataires.

Dans les conditions définies par la loi Informatique et libertés et le règlement européen sur la protection des données, les personnes physiques disposent d'un droit d'accès aux données les concernant, de rectification, d'interrogation, de limitation, de portabilité, d'effacement.

Les personnes concernées par les traitements mis en œuvre disposent également d'un droit de s'opposer à tout moment, pour des raisons tenant à leur situation particulière, à un traitement des données à caractère personnel ayant comme base juridique l'intérêt légitime du Cabinet, ainsi que d'un droit d'opposition à la prospection commerciale.

Elles disposent également du droit de définir des directives générales et particulières définissant la manière dont elles entendent que soient exercés, après leur décès, les droits mentionnés ci-dessus par courrier électronique à l'adresse suivante :

Pour le Cabinet MAAMACHE : contact@avocat-maamache.fr ou par courrier postal à l'adresse suivante : **Cabinet d'Avocat Raoudha MAAMACHE**, Le Palais d'Hiver – 149 boulevard de la Bataille de Stalingrad 69100 VILLEURBANNE, accompagné d'une copie d'un titre d'identité signé.

Les personnes concernées disposent du droit d'introduire une réclamation auprès de la CNIL.

Article 20 - Annexes

Figurent en annexe les pièces suivantes :

Annexe 1 : Extrait K bis et Répertoire INSEE

Annexe 2 : Liste du matériel et du mobilier

Annexe 3 : Contrat de location de la Française des jeux n°V06-E-ID

Annexe 4 : Traité de Gérance de débit de tabacs n°690-714 B

Annexe 5 : Contrat POINT PMU

Annexe 6 Courrier de la Direction Régionale des Douanes et droit indirects de Lyon du 13/03/2023

Annexe 7 : inventaire

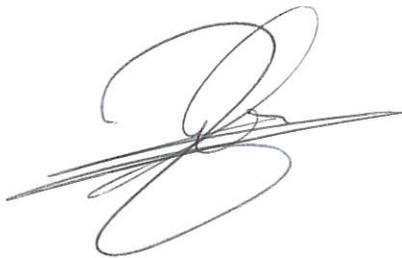
Annexe 8 : Attestation établie par le cabinet d'avocats MAAMACHE

- Annexe 9 : Bail commercial et avenant
- Annexe 10 : Demande d'agrément au Bailleur
- Annexe 11 : Correspondance avec le Bailleur
- Annexe 12 : Lettre d'agrément du bailleur
- Annexe 13 : Contrats commerciaux (contrat de télésurveillance et location caisse enregistreuse
- Annexe 14 : facture de maintenance des extincteurs
- Annexe 15 : Bilan
- Annexe 16 : Renseignements de voirie
- Annexe 17 : État des risques et pollutions
- Annexe 18 : Renseignements d'urbanisme
- Annexe 19 : DIA Mairie de Lyon 6^{ème}
- Annexe 20 : État des endettements
- Annexe 21 : Contrat d'assurance Multirisques Professionnels
- Annexe 22 : Dernière quittance de loyer
- Annexe 23 : contrat de prêt de la Société Générale

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original des présentes pour effectuer toutes formalités.

Fait à Villeurbanne, le 9 Juin 2023
En cinq (4) exemplaires originaux

Le Cédant
Pour la société
SNC LE MONTECRITO
M. Richard YABAS



Le Cessionnaire
Pour la société
SNC LE PADDOCK
M. Mustapha HAMZA



M. Karam JEJO

